גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

28 ביולי 2016

תיק מס': 691-2015

לכבוד

מר מנחם אשכנזי	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
ע"י יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין	ע"י רמה מאור - שמאית מקרקעין
gayaniv9@walla.com	rama.maor@gmail.com

בענין מנחם אשכנזי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

ברח' איסלנד 22, ירושלים

<u>חלקה 32/18 בגוש 30435</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 16.3.2016 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 14.6.2016, בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם. (לא התאפשר ביקור בפנים הדירה).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי יניב גוב ארי מיום 13.1.2016.
- נסח רישום מקרקעין.
- מסמך בקשה לתיקון שומה מיום 5.5.2015.
- שומת השבחה של השמאי אמיר חופשי לחלקות 9, 10 בגוש 30101.
- שומות מכרעות שונות.
- היתר בניה.
- תשריט בינוי.
- מסמכי השגה למיסוי מקרקעין.
- הסכמי מכר.
- תצהיר בעל הנכס מיום 17.6.2015.

מטעם המשיבה:

- שומתה של השמאית רמה מאור מיום 21.10.2013, 22.10.2012, 23.3.2015 ו-24.2.2016.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 24.2.2016.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש: 30435

חלקה: 32

תת חלקה: 18

שטח: 40.60 מ"ר

כתובת: רח' איסלנד 22, ירושלים

סוג הנכס: דירת מגורים

זכויות: בעלות פרטית

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו דירת מגורים הממוקמת ברחוב איסלנד 22 בשכונת קרית מנחם בירושלים.

הדירה ידועה כתת חלקה 18 בחלקה 32 בגוש 30435, ששטחה הרשום 40.60 מ"ר.

לבניין שלוש קומות מעל לקומת מחסנים ולו 5 כניסות, חזית הבנין מחופה באבן. הדירה ממוקמת בקומה השלישית בבניין בכניסה ג'.

שכונת קרית מנחם בירושלים, ממוקמת בדרום ירושלים, ממערב לשכונת עיר גנים. השכונה הוקמה בשנות החמישים עבור עולים חדשים.

רחוב איסלנד הנו רחוב היקפי בצפון השכונה. לרחוב מספר כניסות מרחוב קולומביה. בסביבת הנכס בנייני מגורים בני 3-8 קומות.

שטח החלקה הנו 2,544 מ"ר רשום. אורך חזית החלקה כ-95 מ' ועומקה כ- 29 מ'.

להלן גבולות החלקה:

דרום:	חזית לרחוב איסלנד
מזרח:	חלקה 2, בניין למגורים
צפון:	מבני מגורים
מערב:	גן משחקים

בסביבה פיתוח עירוני מלא.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית **1035**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1109 מיום 20.8.1964, החלקה בייעוד **אזור מגורים 1**. הוראות תכנית מתאר ירושלים מס' 62.

להלן הוראות תכנית מתאר לירושלים באזור מגורים 1:

שטח מינימאלי למגרש:	1,000 מ"ר
אחוז בניה משטח המגרש נטו:	75%
מס' קומות:	3

- עפ"י תרש"ץ **5/09/02**, שפורסם ביום 10.8.1973, נקבע כי החלקה ב**אזור מגורים 3-4 קומות**.

- עפ"י תכנית **2561**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2778 מיום 14.1.1982, כלולה החלקה בייעוד **אזור מגורים מיוחד**. מטרת התכנית הנה קביעת קווי בניין חדשים כדי לאפשר תוספות בנייה וקביעת הוראות בנייה לתוספות לבניינים קיימים. קו הבניין ייקבע בהתאם למסומן בתשריט.

מצב חדש

- עפ"י תכנית **14383**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6611 מיום 20.6.2013, שונה יעוד החלקה מאזור מגורים מיוחד ל**אזור מגורים ב'**.

מטרת התכנית להרחיב את הדירות הקיימות בבניין ולשנות את קווי הבניין. תוספות בנייה בקומת המרתף ע"י הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי, לטובת הרחבות יח"ד בקומת הקרקע. תוספות בנייה וחדרי ממ"ד בקומות קרקע ו-א'. תוספת קומה עבור הרחבת יח"ד בקומה ב'.

להלן השינויים:

תוספת שטח עיקרי:	1,543 מ"ר
תוספת שטח שירות:	716 מ"ר
מס' קומות נוסף:	1 (עליונה, ובסה"כ 5)

בנוסף נקבעו הוראות לאופן הבנייה ולמתן היתרי בנייה, לשלביות הביצוע, להוראות להריסת המבנה בחריגה, לשימור ולעקירת העצים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הבנייה תותר רק לאחר הריסת חלקים המסומנים להריסה, בהתאם להוראות חיזוק והתגוננות בתמ"א 38 (למבנים שהיתר הבניה בהם ניתן לפני 1.1.1980), וביצוע תוספת הבנייה בקומות קיימות ומגורים בקומת המרתף תותר בנייה בנפרד בעמודות.

להלן פרוט השטחים הנוספים לדירה הנדונה (עפ"י מדידה גרפית מנספח הבינוי המצורף לתכנית):

מפלס	עיקרי	מרפסת	ממ"ד
קיים (+5.6)	21	17	
חדש (+8.4)	49.5	15	12.5
סה"כ	**70.5**	**32**	**12.5**

היתרי בניה

- <u>תיק בניין מס' 2010/0554.00:</u>

ביום 1.8.2012 אושרה בועדה בקשה מס' 2010/0554.00 בדבר תוספת בנייה ליח"ד הנדונה.

להלן פירוט השטחים:

הקומה והמפלס בבנין	שטחים עיקריים			שטחי שירות				סה"כ שטחי הבנין
	קיים	מוצע	סה"כ שטח עיקרי	ממ"ד	מחסן	מרפסת קונזולי	סה"כ שטחי שירות	
מפלס -2.50			0		16.48		16.48	16.48
מפלס +2.80	49.93	21.47	71.4	13		11.4	24.4	95.8
מפלס +5.60	49.93	21.47	71.4	13		11.4	24.4	95.8
סה"כ	**99.86**	**42.94**	**142.8**	**26**	**16.48**	**22.8**	**65.28**	**208.08**

בנוסף לכך אושרו ההקלות הבאות:

1. בניית מחסן מעל 8% שטח דירה.
2. הקמת מרפסת גזוזטרא בשינוי מנספח הבינוי.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

בהתאם לנסח רישום מקרקעין שהופק ביום 25.7.2013 רשומות הזכויות בתת חלקה 18 בחלקה 32 בגוש 30435 בבעלות – **אשכנזי מנחם ויהודית** בחלקים שווים.

הערות:

1. הערה בדבר ההעברה לזרים לטובת מדינת ישראל.
2. הערה לפי תק' 27א וסעיף 126 לחוק לטובת הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.
3. הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

<u>חוזי מכר</u>

1. ביום 10.8.2009 נחתם חוזה המכר בין מנגן שמואל, מנחם ויהודית אשכנזי (להלן: "המוכרים") לבין ליאור ולימור לוטאטי ביטון (להלן: "הקונים"), נמכרו זכויות הבנייה, אשר בבעלות המוכרים, של ת"ח 18 ו-16 הקיימות כיום ואשר יוקנו להם בעתיד בקומת המחסנים ובחלק שמתחת למבנה הקיים ומתחת לחללים שנוצרו ושיוצרו לאחר תוספות הבנייה, עפ"י התשריטים.

2. ביום 4.12.2014 נחתם חוזה מכר בין מנחם ויהודית אשכנזי (להלן: "המוכר") לבין יוסף חיים ורחל מועלם (להלן: "הקונה") למכירת הדירה הידועה כגוש 30435 חלקה 32 תת חלקה 18 תמורת 1,065,000 ₪.

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

- אישור תכנית 14383 - למועד קובע 5.7.2013.

- אישור הקלות בניה במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 2010/0554 עפ"י החלטת ועדת משנה לתו"ב ירושלים מיום **1.8.2012** להלן "המועד הקובע."

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	השבחה עפ"י שמאי המבקש	השבחה עפ"י שמאית המשיבה
הקלות	אין השבחה	₪ 8,478
14383	₪ 103,122	₪ 308,895

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>השבחה בגין ההקלה בבניית מחסן מעל 8% שטח דירה (1.8.2012)</u>**

עמדת שמאית המשיבה

ההשבחה מחושבת בגין בקשה להיתר להרחבת הדירה ובניית מחסן במסגרת בקשה להיתר מס' 2010/0554.00, עפ"י שומת השבחה שנערכה ב – 22.10.2012.

בעקבות אישור ההקלה קיימת אפשרות לבניית מחסן בשטח העולה על 8% משטח הדירה ומהווה 2.5 מ"ר מעבר למאושר בתכנית מתאר לירושלים 62, שהוראותיה חלות על תכנית 2561 המאושרת בנכס.

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי השטח הנישום אינו בבעלות בעל הדירה כיום (עקב מכירת השטחים): נטען ע"י שמאית המשיבה כי מבקשי ההיתר הם בעלי 2 הדירות העליונות, אשר ביקשו 2 מחסנים לשימושם.

התכלית בחיוב בהיטל השבחה הינה חיוב הנהנה, ומאחר ושתי הדירות המבקשות ביקשו כל אחת מחסן, הרי שהן הנהנות ואותן יש לחייב.
טענות המבקש, עניינן ברובד הקנייני על כך שהמחסן אינו מצוי כבר בחלקו ברכוש המשותף, ואולם אין בהן כדי להביא לשינוי שומת הועדה המקומית, אשר אומדת את ההשבחה התכנונית המוקנית לדירת הנישום על פי ההקלה שאושרה.

בשנת 2012 מועד הגשת הבקשה, הנישום הציג עצמו כבעלים בפני הרשות לגבי תוספת השטחים המבוקשת ובהתבסס על כך קיבל גם פטור מותנה מהיטל השבחה לאחר קבלת תצהיר. מכל מקום, אין בהסכם מ 2009 כדי לשנות את החלק ברכוש המשותף וההצמדות, כל עוד לא ניתן צו לתיקון תקנון הבית המשותף, כפי שיפורט להלן (ומכל מקום הבקשה להיתר ממילא סותרת הסכם זה.) ובנוסף, חוזי המכר הוצגו לאחר עריכת שומות הועדה.

בהתאם להוראות חוק המקרקעין, שינוי ההצמדות בבית משותף יכול להיעשות על ידי בעלי הדירות, רק באמצעות תקנון הבית המשותף ושינויים בתקנון (סעיף(ג55) לחוק המקרקעין). כל עוד לא נעשה הליך זה, אין תוקף להסכם בין חלק קטן מבעלי דירות בבית משותף, שיש בו משום הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות ספציפיות.
המסקנה היא שלא ניתן להתבסס על ההסכם ועל הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם, כפי שמפורט בו.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי

השומות המכריעות שמזכיר שמאי הבעלים אינן רלוונטיות למיקום הנכס ולאופי הבינוי הקיים.

יש לתת משקל מופחת של 50% לעסקה שבוצעה בנכס ולבחון עוד עסקאות בסביבה הקרובה, מאחר ובאותה תקופה בוצעה עסקה נוספת באותו מבנה, כניסה וקומה במחיר גבוה יותר.

תאריך	גוש וחלקה	שטח	חדרים	תמורה	
19/07/2012	30435-32-8	54	2	800,000	₪
15/03/2012	30435-35-31	47	3	775,000	₪
20/03/2012	30435-35-33	48	3	775,000	₪
29/05/2012	30435-35-10	48	2.5	702,000	₪
19/08/2012	30435-34-24	48	3	720,000	₪
18/07/2012	30435-35-15	50	3	740,000	₪
30/09/2012	30435-35-20	51	3	790,000	₪

שווי מ"ר מבונה הנו 6,000 ₪.

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאית המשיבה:

תוספת שטח אחסנה מעבר ל- 8%	2.50	מ"ר
מקדם בינוי חדש על ישן ואילוצי בניה	0.9	
מקדם אחסנה	0.4	
שווי מ"ר מבונה	6,000	₪
השבחה	**5,400**	**₪**

עמדת שמאי המבקש

בנכס התקבל היתר בניה הכולל הקלה בגינו ניתן לדירה פטור מותנה.

בנכס בוצעו שתי עסקאות מכר – עסקה ראשונה ביולי 2013 שבוטלה ועסקה שניה בדצמבר 2014. במסגרת המכר (האחרון) התקבל שובר תשלום מאחר בגין אי עמידה בתנאי הפטור בגין ההקלה וחיוב על התב"ע. הודעת החיוב בגין ההקלה, מאפשרת לערער על השומה הן למרכיב ההקלה והן למרכיב התב"ע.

הוגשה בקשה לתיקון שומה שנדחתה בטענה שיש התיישנות מאחר ויש התיישנות מהמכר הראשון.

בעת הגשת הבקשה להיתר בעלי הנכס לא החזיקו בבעלות בקומת המחסנים. לפיכך אין לחייבם במדרגת ההשבחה בגין ההקלה עבור השטח המושבח. הבעלים שילם מס עבור עסקת המכר הזו, בעסקה המוכר מקבל את הגג ונותן את קומת

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

המחסנים. מס שבח קבע כי על הבעלים לשלם מס רכישה עבור זכויות הגג. יש לעשות כאן צדק ואין לחייב את הבעלים בהיטל בגין הקלה למחסנים.

לפיכך, **אין השבחה**.

הכרעה

בנכס נתקבל היתר להרחבת המבנה הכולל הקלה ולאחר מכן בוצעו שתי עסקאות מכר. להלן פרוט המימושים ושומות ההשבחה שהתקבלו בעקבותיהם (בגין ההקלה):

מימוש	תאריך	שומות השבחה בגין הקלה
היתר (כולל הקלה)	1.8.2012 (יום אישור ההקלה)	הוצאה שומת השבחה מיום 22.12.2012 - ניתן פטור מותנה
מכר 1	25.7.2013	ההסכם בוטל
מכר 2	4.12.2014	התקבל שובר תשלום השבחה (אי עמידה בתנאי הפטור)

עפ"י החלטת יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 21.12.2015 ניתנה הארכה להגשת השגה על גובה היטל ההשבחה.

<u>הזכויות במחסנים והחיוב בהשבחה בגין ההקלה</u>

ההשבחה מחושבת בעקבות בקשה להיתר הכוללת הקלה לתוספת שטחים למחסן הדירה.

קיימת מחלוקת בין השמאים האם לנישום זכויות המשפטיות במחסן.

עפ"י חוזה מיום 10.8.2009 בין בעלי הדירות בכניסה ג' בעמודה השמאלית, מכרו בעלי הדירות בקומות העליונות את חלקם היחסי באחוזי הבניה הבלתי מנוצלים בקומת המחסנים ומתחת למבנה הקיים לבעל הדירה בקומת הקרקע.

העסקה דווחה למס שבח, אולם לא בוצע שינוי של תקנון הבית המשותף, כתוצאה מכך לא נבחן היטל ההשבחה בגין העסקה.

מבחינה משפטית – נכון להיום (ולמועד הקובע) לא בוצע רישום של הזכויות בפנקס הבתים המשותפים ע"ש הרוכש, סיום רכישת ומכירת הזכויות בקומת המחסנים טרם הושלמה ברישום וטרם התקבל אישור הועדה לרישום הזכויות ע"ש הרוכש ולפיכך ניתן לייחס את החובה בתשלום היטל השבחה על בעלי הדירה הנדונה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מבחינה כלכלית - המכר כלל גם זכויות עתידיות בקומת המחסנים ובתמורה התקבלו זכויות הקונה בגג (בגין התמורה שולם מס שבח) ולפיכך יתכן כי קיימת למבקש התעשרות כתוצאה מתוספת הזכויות בהקלה.

מבחינה תכנונית – המחסנים אינם מקושרים פיזית לדירות, אך ניתן היה להצמיד לכל דירה מחסן עם גישה חיצונית כך שניתן לאפשר שימוש במחסנים לדירות בקומות העליונות.

מכל האמור לעיל עולה כי ניתן לחייב את המבקש בהיטל השבחה בגין ההקלה.

להלן חישוב השטחים המאושרים בהקלה:

שטח הדירה	71.4
מחסן מותר לבניה לפי תכנית 62 8%	5.712
מחסן מבוקש	8.24
שטח לחיוב בגין הקלה	**2.528**

שטחי המחסנים יובאו במקדם שווי של 0.5.
אני מקבלת את עמדתה של שמאית המשיבה כי יש לבצע הפחתה בגין "בינוי חדש על ישן" בשיעור 0.9.

<u>ערכי שווי</u>

בנוסף לעסקאות שהוצגו ע"י הצדדים להלן ניתוח עסקאות שבוצעו בבנין הכולל התייחסות לזכויות פוטנציאליות על רקע תכנית 14383 בהכנה:

תאריך עסקה	כתובת	גו"ח	שטח במ"ר	זכויות נוספות	מס' חדרים	שנת בניה	קומה	מחיר מכירה	מחיר בניכוי עלויות בניה ורווח יזמי	שווי מ"ר מבונה
19.7.2012	איסלנד 22	30435-32-8	49.93	34.47	2	1960	קרקע	₪ 800,000	₪ 421,037	₪ 6,269
13.12.2012	איסלנד 22	30435-32-16	84.5	0	2.5	1960	2	₪ 984,999	₪ 391,771	₪ 4,636

העסקה שבוצעה בדירה הנדונה חריגה ביחס לעסקאות ולכן לא שימשה בקביעת השווי.
לפיכך שווי הקרקע הינו 5,500 ש"ח למ"ר מבונה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן תחשיב ההשבחה:

שטח הדירה		71.4
מחסן מותר לבניה לפי תכנית 62	8%	5.712
מחסן מבוקש		8.24
שטח לחיוב בגין הקלה		**2.528**
שטח מחסן מעל 8%		2.528
שווי מ"ר מבונה		₪ 5,500
בינוי חדש על ישן		0.90
מקדם שווי מחסנים		0.50
השבחה		**₪ 6,257**

10.2. **<u>השבחה בגין ההקלה בהקמת מרפסת בשינוי מנספח הבינוי (1.8.2012)</u>**

עמדת שמאית המשיבה

ההקלה מאפשרת תוספת מרפסות זיזיות בעומק של 2 מ' במקום 1.5 מ' עומק עפ"י תכנית מתאר לירושלים 62.

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י שמאית המשיבה:</u>

שיפור בעומק מרפסות זיז		11.40 מ"ר
מקדם בינוי חדש על ישן ואילוצי בניה		0.9
מקדם השבחה למרפסת		0.05
שווי מ"ר מבונה		₪ 6,000
השבחה		**₪ 3,078**

עמדת שמאי המבקש

אין התייחסות.

אין השבחה.

הכרעה

בתכנית המתאר נקבע כי כל גזוטרה לא תבלוט יותר מ – 1.5 מ' מפניו החיצוניים של הבית.

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה בעומק המרפסות ל – 2 מ'.

ההקלה מאפשרת הקמת מרפסת בעומק של 2 מ' במקום 1.5 מ', ההשבחה מאפשרת יצירת מרפסת גדולה יותר ופונקציונאלית.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הזכויות למרפסות נובעות מתקנות התכנון והבניה חישוב שטחים תנאיו ואגרות, אולם לא ניתן היה לנצל את הזכויות המקסימליות למרפסות עקב ההוראה שקבעה תכנית 62 ביחס לרוחב הבליטה, לפיכך ההקלה יצרה למעשה זמינות לזכויות אלה.

אני סבורה כי מקדם ההשבחה הראוי בגין יצירת הזמינות למרפסות הינו 20% ביחס לשווי מ"ר מרפסות.

חישוב שטחי המרפסת הנוספים:

עומק מרפסת מצב חדש	2
עומק מרפסת מצב קודם	1.5
רוחב המרפסת	5.7
סה"כ שטח מרפסת נוסף	**2.85**

הובא בחשבון מקדם שווי מרפסת של 0.3.

מקדם ההשבחה לשטחים הנוספים מעבר ל – 1.5 מ' הובאו במקדם של 0.2.

<u>להלן תחשיב ההשבחה:</u>

סה"כ שטח מרפסת נוסף	2.85	
מקדם מרפסת	0.3	
מקדם השבחה	0.2	
שווי מ"ר מבונה	5,500	₪
השבחה	**941**	**₪**

10.3. **<u>השבחה בגין תכנית 14383 (5.7.2013)</u>**

עמדת שמאית המשיבה

התכנית מאפשרת הרחבת הדירה במפלס נוסף למגורים בשטח של 62.5 מ"ר + מרפסות גג בשטח כולל של כ- 38 מ"ר.

<u>מרפסת הגג</u>

מאחר ולא תוקן צו הרישום של הבית המשותף, אין תוקף להסכם בין חלק קטן מבעלי הדירות בבית המשותף שיש בו משום הוצאת חלקים ברכוש המשותף והצמדתם לדירות ספציפיות לפיכך, לא ניתן להתבסס על ההסכם.

לענין מקדם לשווי הגג – התרומה של הגג לא משקפת פוטנציאל תכנוני אלא פוטנציאל לשימוש בגג עצמו לפיכך מקדם 0.2 שקבע שמאי המבקש אינו סביר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הובא בחשבון מקדם דחיה לתוספת מרפסת הגג במפלס הקיים (+5.6) היות והיא תלויה בהרחבת התוספת ע"י השכן מלמטה.

<u>מדרגות פנימיות</u>

השטחים הובאו בחשבון לפי מדידה גראפית. סה"כ שטח הקומה העליונה 66 מ"ר כולל המדרגות הפנימיות. בחישוב ההשבחה ולמרות קביעות קודמות של שמאים מכריעים בענין ניתנה הפחתה לפנים משורת הדין עבור הפסד שטח עיקרי בגין שטח המדרגות הפנימיות במקדם של 0.5.

<u>בינוי חדש על ישן</u>

שמאית המשיבה חולקת על ההפחתות אותן ביצע שמאי המבקש אשר יוצרות הפחתה כפולה לבינוי חדש על ישן והפחתה לדמי שכירות למשך תקופת הבניה (10,000 ₪).

בקביעת הערך הבסיסי הופחתו עלויות בניה מלאות בבניה חדשה הכולל עלויות של חפירה ביסוס ויסודות. מדובר על הפחתה של 58,680 ₪ עלות עודפת מעבר לעלויות בניה בקרקע ריקה.
כמו כן אין שום הצדקה לממן מהקופה הציבורית את שכ"ד ועלויות דיור חלוף לנישום לתקופה של שלושה חודשים. שכן השטח המבוקש לבניה ממוקם חיצונית לדירה, על גג המבנה. תוספת השטח אינו פוגע בתיפקודה של הדירה הקיימת במהלך הבניה עד כדי פינויה מדיירים. חיבור הקומה החדשה לדירה הקיימת מצריך ימי עבודה בודדים.

להלן שומות מכריעות הקובעות כי אין להפחית מההשבחה את שכר הדירה למשך תקופת הבנייה:

1. שומתה של השמאית המכריעה נורית ג'רבי ברח' עוזיאל 80 בירושלים בגוש 30341 חלקה 339.
2. שומתו של השמאי המכריע משה נדם ברח' משה סלנט 25 בירושלים בגוש 30062 חלקה 32.

<u>שוליות</u>

אין לבצע הפחתה לשוליות למרפסת הגג כפי שביצע שמאי המבקש.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>פונקציונאליות</u>

הפחתה עבור פונקציונאליות משקפת את עלות ההתאמה הנדרשת על מנת להתאים את התוספת החדשה לחלוקה הקיימת. במקרה הנדון מדובר בתוספת מגורים על גג המבנה כך שאין צורך לשנות את החלוקה הקיימת כדי להתאימה לקומה העליונה. ואין הצדקה בהפחתה כזו גם על תוספת שטחי המרפסות.

הובאו בחשבון המקדמים הבאים:

מקדם בינוי חדש על ישן	0.85
מקדם דחיה עד למימוש מרפסת גג במפלס הדירה	0.6
שוליות	0.95
מקדם עבור מרפסת גג	0.25-0.3 (תלוי קומה)
הפחתה משווי בנוי עבור הפסד שטח עיקרי בדירה קיימת למדרגות פנימיות	0.5

<u>ערכי שווי</u>

תאריך	גוש וחלקה	חדרים	תמורה
01/01/2013	30436-9-8	4	₪ 1,080,000
23/01/2013	30435-32-21	3	₪ 940,000
07/02/2013	30436-5-18	3	₪ 975,000
14/04/2013	30435-25-7	7	₪ 2,180,000
30/04/2013	30436-11-13	3	₪ 995,000
26/02/2013	30436-6-22	3	₪ 810,001
25/07/2013	30435-32-18	3	₪ 1,060,000
13/12/2012	30436-32-16	3	₪ 985,000

שווי מ"ר מבונה הנו 6,000 ₪.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאית המשיבה:

	שטח במ"ר מצב קודם	שטח במ"ר מצב חדש	מקדם	שטח אקויולנטי
מפלס 5.4+				
מרפסת גג	11.4	23	0.18	2.088
מפלס 8.4+				
עיקרי למגורים		62.5	0.95	59.375
מרפסת גג		15	0.25	3.75
סה"כ				**65.2**

שווי מ"ר מבונה	₪	6,000
מקדם בינוי חדש על ישן		0.85
השבחה ברוטו	**₪**	**332,520**

ניכוי הפסד שטח מגורים בגין מדרגות פנימיות:

מ"ר מדרגות		3.50 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	₪	13,500
מקדם הפחתה		0.5
סה"כ לניכוי	**₪**	**23,625**

השבחה נטו	**₪**	**308,895**

עמדת שמאי המבקש

ההשבחה בגין תכנית 14383 הנה לתוספת כ- 17.8 מ"ר מרפסות פתוחות במפלס הדירה הקיים ותוספת בנייה מעל לבינוי הקיים בשטח של כ- 62 מ"ר + מרפסת גג בשטח של כ- 15 מ"ר.

<u>מצב קודם – שווי הגג</u>

בהתאם להסכם מיום 10.8.2009, הגג והזכויות העתידיות בו יוצמדו לדירת הנישום. לפני חתימת החוזה הגג היה בבעלות משותפת.

עפ"י הקווים המנחים של השמאי הממשלתי לבחינת שווי הגג יש לערוך בחינה משפטית, ופיזית. מבחינה משפטית – העסקה הועברה לרשויות המס אך לא בוצע תיקון של רישום הבית המשותף. לפיכך הגג כיום אינו גג משותף וערב חתימת החוזה הגג היה משותף.

להלן הכרעות בעניין:

1. שומתו של השמאי המכריע מנחם מלוכנא מיום 7.4.2010 בגוש 30007 חלקה 12 ברח' יד מרדכי 12 בירושלים – מקדם שווי לגג שטוח מבטון צמוד 0.2.
2. שומתו של השמאי בצלאל קציר מיום 1.9.2011 בגוש 30039 חלקה 166 ברח' הר"ן 8 בירושלים – מקדם שווי לגג רעפים צמוד 0.15.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. בשומות הועדה מקובל להביא בחשבון מקדם 0.15 לשווי גג. (דוג' רח' אוהלי יוסף 5 אמיר חופשי).

לאור כל האמור לעיל הובא בחשבון מקדם שווי גג צמוד במצב הקודם של 0.2.

<u>מדרגות פנימיות</u>

בחישוב השטחים המופיעים בנספח הבינוי אין קיזוז שטחי המדרגות הפנימיות בקומה העליונה. בקומה הקיימת חושבו שטחי המדרגות הפנימיות כחלק משטחי הבנייה העיקריים. מכאן שאין מקום להוסיף את שטח המדרגות לחישוב השטחים במצב החדש באופן בה נהגה שמאית המשיבה. על כן אין להוסיף את שטח חלל המדרגות המותר לקיזוז לשטחי תוספת הבניה המבוקשת.
כמו כן, יש להביא בחשבון כי שטח המדרגות בקומה הקיימת במצב החדש הנו נחות מהמצב הקודם ששימש כשטח עיקרי למגורים. הובא בחשבון הפסד שטח למגורים המוסב למדרגות פנימיות בשטח של כ- 3.5 מ"ר בקומה הקיימת.

<u>שוליות</u>

במעבר מדירה קטנה (77 מ"ר) לדירה גדולה דו מפלסית (140 מ"ר) נוצרת שוליות. השוליות נמדדה בהשוואה בין דירות קטנות לדירות גדולות, ובקביעות בשומות מכריעות נמצא כי ערכי השווי בדירות בבנייה רוויה שטחן עד 100 מ"ר גבוהים בדרך כלל מדירות בשטח העולה על 100 מ"ר ברוטו, כאשר שוליות השטחים המתבטאת בירידה של כ- 25%-30% למ"ר בנוי ברוטו מהמ"ר הראשון.

להלן הכרעות בעניין:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גוש	חלקה	רחוב	שוליות	הערות
בצלאל קציר	31.3.2011	30143	172	אליעזר הגדול	30%	בבנייה רוויה לדירות מעל 120 מ"ר
בצלאל קציר	26.6.2012	30014	68	יהודה 29	25%	בשכונה יוקרתית לדירות מעל 120 מ"ר
גבע בלטר	11.12.2014	30438	4	רקפת 17/2	20%	מעבר מדירה בשטח 75 מ"ר ברוטו לדירה דו מפלסית בשטח של 138 מ"ר

בנוסף, הציג שמאי המבקש התפלגות מחירי דירות בשטחים שונים והגיע למסקנה כי יש להביא בחשבון מקדם שוליות לשטח הדירה במצב החדש של 0.8.

<u>פונקציונאליות</u>

הובאה בחשבון הפחתה בגין הצורך בשינויים פנימיים והתאמות בבנייה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>אובדן דמי שכירות בזמן עבודות הבניה</u>

בעת בניית הרחבת הבנייה לא ניתן יהיה להתגורר בדירה. לאור היקפי הבנייה הצפויים הובא בחשבון כי העבודות יימשכו במשך 3 חודשים, דמי השכירות הראויים לדירה הנם בגבולות 3,000 ₪ - 4,000 ₪. סה"כ הפסד שכ"ד לקיזוז 3 חודשים X 3,500 ₪ = 10,000 ₪.

להלן הכרעות בהן בוצע קיזוז שכ"ד:

1. שומתו של השמאי המכריע מנחם מלונכא מיום 7.4.2010 בגוש 30007 חלקה 112 בשכונת קטמון בירושלים.
2. שומתו של השמאי המכריע אבישי זיו מיום 1.2.2011 בגוש 30147 חלקה 38 בשכונת בית הכרם בירושלים.
3. שומתה של השמאית המכריעה שושי שרביט מיום 30.11.2014 בגוש 30299 חלקה 26 ברח' דובר שלום 2 שכונת קרית בעל"ז בירושלים.

הובאו בחשבון המקדמים הבאים:

מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן, אילוצי בנייה ונגישות	0.85
מקדם מרפסת גג / פתוחה	0.25
מקדם עבור גג צמוד (מצב קודם)	0.2
מקדם פונקציונאליות מופחת בגין הצורך בשינויים פנימיים והתאמות	0.9
מקדם דחיה למימוש מרפסת גג במפלס הדירה (תלות בשכן שבקומה מתחת)	0.6
מקדם הפחתה בגין שוליות שטחים	0.8

<u>ערכי שווי</u>

יש להתבסס על מחיר המכירה של הנכס הנדון.

מחיר מכירה ביום 4.12.2014 1,065,000 ₪

מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקויולנטי
שטח עיקרי	92	1	92
מרפסות	44	0.25	11.05
סה"כ			**103.5**

יזמות	20%	
עלויות בניה	5,000	₪

מחיר ללא יזמות	887,500	₪
בניכוי עלויות בניה	235,000	₪
שווי הקרקע	652,500	₪
זכויות בניה לא מנוצלות	47	
זכויות בניה מנוצלות	103.5	
סה"כ	150.5	
שווי מ"ר מבונה	**4,350**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש

מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוויולנטי
מפלס קיים 5.6+			
מרפסות פתוחות	17.8	0.15	2.67
מפלס חדש 8.4+			
עיקרי	62	1	62
הפסד שווי הגג	62	0.2	12.4
מרפסת גג	15	0.25	3.75
אובדן זכויות (מדרגות פנימיות)	3.5	1	3.5
סה"כ			**52.52**

שווי מ"ר מבונה		₪ 4,800
מקדם בינוי חדש על ישן		0.85
מקדם פונקציונאליות מופחתת בגין הצורך בשינויים פנימיים והתאמות		0.90
מקדם הפחתה בגין שוליות שטחים		0.80
עלות כוללת (הפסד שטח בנוי, מדרגות, אובדן דמ"ש)		₪ 51,160
השבחה		**₪ 103,122**

הכרעה

שווי הגג במצב הקודם

במצב הקודם אין גישה לגג מהדירה בקומה העליונה, ולא הוכח כי התקיים בגג שימוש כלכלי, אני סבורה כי התרומה של הגג לשווי הדירה במצב הקודם זניח.

לפיכך, מתייתר הדיון המשפטי בענין מהות הזכויות בגג במצב הקודם.

מדרגות פנימיות

אני סבורה כי המדרגות הפנימיות מהוות חלק אינטגרלי משטח הדירה ועל כן אין להפחית את שטחם בחישוב ההשבחה.

הפחתה לדמי שכירות

אני מקבלת את עמדת שמאית המשיבה כי בוצעה הפחתה כפולה עבור התאמות בבנייה ולזמן הבנייה. ההפחתה בגין "בינוי חדש על ישן" מגלמת בתוכה הן את ההתאמות הדרושות להתאמת הבנייה החדשה לבנייה הקיימת והן את מגבלות השימוש בנכס בתקופת הבנייה, יתרה מכך, אינני סבורה כי יש הכרח לפנות את הדירה בזמן הבניה, לפיכך אני דוחה את טענת שמאי המבקש כי יש לבצע הפחתה לאובדן דמי שכירות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>שוליות</u>

בהתחשב במאפייני הסביבה ובשטח הדירה המתקבלת לאחר ההרחבה בהיקף של 133 מ"ר אני מקבלת את טענת שמאי המבקש כי יש לבצע הפחתה בגין שוליות לשטחים הנוספים.

<u>פונקציונאליות</u>

תוספת הזכויות בדירה הנדונה הינה באמצעות תוספת קומה עליונה המצורפת לדירה הקיימת היוצרת דירת דופלקס גג, בהתחשב בצורת הבינוי ובאפשרויות הניצול של הזכויות, אני סבורה שאין מגבלה של פונקציונליות.

הובא בחשבון מקדם בינוי חדש על ישן בשיעור של 80%.

<u>ערכי שווי</u>

שווי הקרקע הינו ללא שינוי מהמועד לאישור ההקלה – 5,500 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>מצב קודם</u>

מפלס	סוג השטח	שטח	מקדם	סה"כ
+5.60	עיקרי	71.4	1	71.4
	מרפסות	11.4	0.3	3.42
סה"כ				**74.82**

<u>מצב חדש</u>

מפלס	סוג השטח	שטח	מקדם	זמינות	סה"כ
+5.60	עיקרי	71.4	1	1	71.40
	מרפסות	11.4	0.3	1	3.42
	מרפסות נוספות	14.28	0.3	0.9	3.86
+8.40	עיקרי	62.82	1	1	62.82
	מרפסות	15.36	0.3	1	4.61
סה"כ					**146.10**

הפרש	71.28	
שווי מ"ר	5,500	₪
בינוי חדש על ישן	0.8	
שוליות	0.8	
השבחה	**250,918**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה		היטל השבחה	
הקלות	1.8.2012	₪	7,198	₪	3,599
14383	5.7.2013	₪	250,918	₪	125,459

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com